



冠絕亞太45個主要城市 恐影響海外投資興趣 新加坡私樓價格租金水平超香港

香港文匯報訊 新加坡城市土地學會(ULI)昨日發布《ULI亞太住宅可及性指數報告2023》，顯示新加坡私人住宅的價格和租金已超越香港，在亞太45個主要城市中位居榜首。分析認為新加坡家庭較為富裕，配合政府的租屋政策，當地居民購買組屋置業仍處於可負擔範圍。不過私人住宅價格和租金水平居高不下，或會影響海外投資興趣，以及外籍人士赴新加坡工作生活的意願。

這份報告研究包括新加坡、中國、澳洲、日本和韓國等亞太區8個國家和地區的45個主要城市。報告顯示，新加坡私人住宅的中位價格現時高達120萬美元(約940萬港元)，超出香港的116萬美元(約908萬港元)，以及澳洲悉尼的98萬美元(約767萬港元)。報告還指出單在去年，新加坡私人住宅價格中位數便上漲約8%，香港則受防疫措施等影響，私人住宅價格中位數下跌約9%。

每平方米樓價計算香港仍最貴

按照每平方米樓價計算，香港的私人住宅價格仍是亞太地區之最。按照去年統計，香港私人住宅平均每平方米價格為19,768美元(約15.5萬港元)，相當於呎價1,836美元(約1.4萬港元)，緊隨其後的深圳和新加坡，私人住宅每平方米價格分別為10,876美元(約8.5萬港元)和10,715美元(約8.4萬港元)。

至於租金水平，新加坡私人住宅的每月租金中位數已升至2,596美元(約2萬港元)，較香港的1,686美元(約1.3萬港元)高出53%，更遠遠超過東京的602美元(約4,715港元)和首爾的689美元(約5,396港元)。統計也指出在去年一年間，新加坡的每月租金中位數增幅達29.7%。

組屋易負擔 民眾多擁自購住宅

ULI指出，新加坡建屋發展局(HDB)轉售組屋的價格中位數去年上漲7.9%，從37.9

萬美元(約297萬港元)增至40.9萬美元(約320萬港元)。不過在亞太地區，新加坡的組屋以及澳洲布里斯班的住宅，仍是更容易負擔的住宅。

報告認為，由於新加坡的組屋更易負擔，使當地民眾擁有自購住宅比例近90%，是調查涵蓋的所有城市中最高。相較而言，香港、上海、東京和首爾等城市的居民擁屋比率偏低，說明當地樓價整體偏高、大城市的人口流動性也更强。不過報告也提醒綜合而言，新加坡購置私人住宅的負擔比例目前為13.7，超出可負擔分界線，處於無法負擔範圍。

ULI稱，近期新加坡組屋建設速度放緩、移民人數激增、出租物業數量有限，都會促使樓價及租金水平上漲，樓市升溫問題短期內難以解決。不過新加坡的私人住宅租戶收入水平，多數高於新加坡家庭收入中位數，估計租金佔租戶每月收入比例會相對偏低。



私宅價格租金水平居高不下，或會影響外籍人士赴新加坡工作生活的意願。網上圖片

私樓轉售量下跌 價格卻續升

香港文匯報訊 新加坡樓市仍未降溫，當地上月私人住宅(圖)轉售量下跌，價格卻持續攀升。房地產網站「99.co」和新加坡房地產聯合交易網SRX昨日發布的預估值數據顯示，當地「非有地私宅」(即所有者並不擁有土地所有權的房屋)轉售價按年增幅達8.7%，按月增幅亦有1.2%，所有地區轉售價均上漲，整體轉售量卻按年下跌17.9%，按月跌幅更達29.7%。

依照地區分布，新加坡上月位於其他中央區(RCR)的中等檔次私宅，轉售漲價按年幅度最大，達到9.9%；中央區以外(OCR)的私宅轉售價也上升9.5%，核心中央區(CCR)漲勢趨緩，漲幅約3.8%。在非有地私宅中，以高檔私宅為主的CCR

私宅租金按月增幅達6.4%；RCR和OCR的私宅租金也分別按月上升6.2%和6.1%。

統計顯示截至今年第一季，新加坡租樓市場成交量已連續兩季下跌，按年跌幅達11.7%，是過去6年來新低。分析認為儘管後疫情時代國際旅遊逐漸恢復，但新加坡私人住宅租金高企，引發許多外籍租戶不滿，成交量自然下滑。許多租戶為尋求租金更低的住宅，主動搬至距離市區較遠的地點。



三藩市治安惡化樓價貴 科企專才轉赴倫敦發展

香港文匯報訊 美國三藩市有不少科企進駐，但近年當地治安問題惡化加上樓價昂貴，愈來愈多科技專才棄守三藩市。分析指出，英國倫敦得益於匯率及免稅優惠等政策，吸引專才赴當地發展。

分科技專才也考慮到樓價差異，打算由三藩市遷移至倫敦。

美元買房產如打七折

據悉在匯率因素推動下，以美元購買英國房地產，相當於獲得三成折扣。而倫敦平均樓價近73.8萬英鎊(約713.2萬港元)，亦遠低於三藩市平均樓價

102.7萬英鎊(約992.5萬港元)。

房地產諮詢公司萊坊的數據指出，去年倫敦市中心的房地產交易當中，美國買家佔最大比例。美國大型科企Meta的副總裁、英國前副首相克萊格因工作原因，2019年與家人移居美國，但今年8月起將調整生活模式，於美國及英國來回兩邊走。

科索沃塞族與北約部隊爆衝突近百傷 中方支持塞維護主權領土完整

香港文匯報訊 科索沃地區的北約士兵與塞族抗議者前日發生暴力衝突，導致至少41名北約士兵受傷，塞爾維亞方面稱有52名塞族人受傷。塞爾維亞總統武契奇昨日召見英美等五國大使，就科索沃緊張局勢舉行會談。中方高度關注相關動向，支持塞爾維亞維護主權和領土完整的努力。

塞軍戰備狀態升至最高等級

中國外交部發言人毛寧昨日主持例行記者會，有記者問及，北約主導的「科索沃和平實施部隊」和科索沃特警使用暴力，驅離正進行抗議示威活動的塞族居民。毛寧表示，中方反對科索沃臨時自治機構採取單方面行動，呼籲將建塞族城市聯盟的義務落到實處。中方奉勸北約切實尊重相關國家主權和領土完整，真正做有利於地區和平的事。

科索沃是原南斯拉夫聯盟塞爾維亞共和國的自治省，阿爾巴尼亞裔人口佔科索沃總人口90%以上。科索沃2008年單方面宣布獨立，但塞爾維亞堅持其對科索沃的主權。今年4月科索沃北部舉行地方選舉，阿裔候選人以3.5%投票率宣布獲勝。當地塞族人表示不會接受「不代表他們權益」的選舉結果。上周五，科索沃當局任命的塞族聚居區區長與當地警察試圖強行進入塞族聚居區行政大樓，其間與聚集大樓前的塞族民眾發生衝突，科索沃警察使用催淚彈和震爆彈暴力驅散塞族民眾，導致數十人受傷。武契奇當日簽署命令，將塞爾維亞軍隊戰備狀態提升至最高等級，並命令軍隊向科索沃方向緊急進發。

前日的衝突發生在科索沃3個行政大樓前，北約駐科索沃部隊發聲明，譴責抗議者的暴力行為，稱意大利和匈牙利駐科部隊的士兵受到「無端攻

擊」。武契奇則表示，在衝突中有52名塞族人受傷，其中3人傷勢嚴重，譴責科索沃當局是緊張局勢的製造者和推動者。



塞族民眾被暴力驅散，導致數十人受傷。網上圖片

俄稱烏8無人機襲莫斯科 批恐襲平民發起刑查

香港文匯報訊 俄羅斯國防部發布消息稱，昨日有8架烏克蘭無人機襲擊莫斯科，但均被擊落。其中3架被電子戰系統壓制，失去控制偏離預定目標，5架被「鎧甲-S」防空系統擊落。俄聯邦偵查委員會稱將依據法律中「恐怖襲擊」相關條款，對襲擊事件發起的刑事調查。烏總統顧問波多利亚克則否認烏方與這次攻擊有直接關聯。

俄總統普京指責西方國家支持烏進行針對俄平民的「魯莽襲擊行為」，企圖製造恐慌。普京又指俄軍周日對基輔一處軍方情報中心進行了打擊，烏方昨日的無人機襲擊是企圖進行報復。

俄軍將作最強硬回應

莫斯科市長索比亞寧在社媒發文說，莫斯科數棟樓房昨日清晨被無人機擊中，部分居民疏散，沒有人員嚴重受傷，有兩人尋求醫療救助，不需住院治療。俄緊急情況部門稱，至少兩幢住宅大樓被無人機擊中，建築物外牆和玻璃受損。事件沒有大規模影響莫斯科機場運作，僅有兩個機場取消了10個航班，其他機場正常營運。莫斯科州州長沃羅比約夫在社媒稱，莫斯科州居民昨日清晨聽到爆炸聲，這是防空系統運作時發出的警響，數架無人機在接近莫斯科市區時被擊落，他呼籲居民保持冷靜。俄防長紹伊古在國防部會議上稱，烏方若繼續使用北約武器襲擊俄境內目標，對俄平民實施「恐怖襲擊」，俄軍將作出「最強硬回應」。

馬杜羅8年來首訪巴西 委望加入金磚國家獲盧拉支持

香港文匯報訊 委內瑞拉總統馬杜羅前日訪問巴西，與巴西總統盧拉會晤，是馬杜羅时隔8年來首次到訪。馬杜羅在聯合記者會上稱，委內瑞拉希望加入金磚國家，盧拉對此表示支持。盧拉亦希望拉丁美洲日後發展雙邊貿易時可使用本幣結算，擺脫對美元的依賴。

盧拉促拉美擺脫對美元依賴

拉丁美洲領導人峰會昨日在巴西首都巴西利亞舉行，盧拉與馬杜羅在會談前夕會晤。盧拉指出，拉美各國須證明大家能如同大家庭一樣合作，解決貧困問題。盧拉嚴厲批評美國對委內瑞

拉實施的制裁，指委國民眾因制裁陷入苦難，「美國進行極其誇張的封鎖，較戰爭的影響更甚。」馬杜羅亦表示，委內瑞拉對巴西投資者開放，強調兩國需從現時起永遠團結一致。

巴西前總統博爾索納羅2019年頒令，禁止委國高級官員入境巴西，相關禁令已於去年底撤銷。馬杜羅表示，金磚國家正吸引在全世界尋求和平與合作的人，委國「希望以適當方式成為其中一部分」。

盧拉亦稱，金磚國家或會研究按照歐元思路創建單一貨幣，用於成員國之間的貿易，「這樣我們就可以不依賴美元做生意。」



馬杜羅(左)與盧拉相見甚歡。路透社

京都「嵐山小火車」故障 300人沿鐵軌徒步疏散

香港文匯報訊 日本京都知名觀光列車「嵯峨野遊覽小火車」(又稱嵐山小火車)昨日下午因不明原因，在保津站與龜岡站之間的隧道內故障(圖)，車上包括乘客及乘務員共約300人無人受傷，但要沿鐵軌走到700米外的車站疏散。小火車昨日全天停運，嵯峨野觀光鐵道公司表示正調查

事件。嵯峨野遊覽小火車由嵯峨站出發至龜岡站，沿着風景優美的保津川溪谷緩緩行駛。單程約25分鐘，沿途隨季節變化有櫻花、楓葉、落雪等不同美景。小火車站點緊鄰JR嵯峨野線的嵯峨嵐山站，距離JR京都站僅約15分鐘，交通便利。



莫斯科有至少兩幢住宅大樓被無人機襲擊中，建築物外牆和玻璃受損。美聯社